HGRE11 | PATRIA ESCRITÓRIOS

FATO RELEVANTE

O **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Administrador"), e a **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administrador e gestora do **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

O Fundo celebrou, em 23 de novembro de 2026, a Escritura Pública de Venda e Compra de aquisição de 67 (sessenta e sete) unidades autônomas de salas comerciais localizadas no Condomínio One Eleven Home and Work By Helbor, situado na Rua Pequetita, nº 111, Vila Olímpia, São Paulo/SP ("Imóveis One Eleven"), com ABL total de 3.831 m² (três mil, oitocentos e trinta e um metros quadrados) pelo montante de R$ 73.500.000,00 (setenta e três milhões e quinhentos mil reais) ("Preço One Eleven"), em moeda corrente nacional, equivalente a aproximadamente R$ 19.186/m² (dezenove mil, cento e oitenta e seis reais por metro quadrado), tendo a aquisição sido realizada a um cap rate de 7,9% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano ("Operação One Eleven").

Do Preço One Eleven, R$ 51.450.000,00 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais) foram pagos na data da aquisição e o saldo de R$ 22.050.000,00 (vinte e dois milhões e cinquenta mil reais) será pago em até 180 (cento e oitenta) dias.

A totalidade dos Imóveis One Eleven encontra-se locada à WeWork por meio de contrato de locação com prazo de vigência até 29 de junho de 2038.

A Gestora entende que as Operações reforçam a estratégia do Fundo de investir em ativos corporativos estratégicos, em linha com o processo de consolidação dos fundos de lajes corporativas, com contratos de locação de longo prazo e geração imediata de receita.

Informações adicionais sobre a Operação pode ser encontrada na apresentação de Tese de Investimentos anexa.

O tema também será abordado no próximo relatório gerencial do Fundo e estará disponível no site da Gestora (clique aqui).

23 de novembro de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A

PATRIA

Tese de Investimento:
Aquisição do Edifício One Eleven

HGRE11

Patria Escritórios FII

Novembro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Mercado e Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

Sumário Executivo | Aquisição do Edifício One Eleven

Ativo na Vila Olímpia, 100% locado em contrato típico de longo prazo, com gestão ativa



Por que realizamos?

Localização estratégica

Vila Olímpia

Mercado corporativo de elevada liquidez, junto aos eixos Faria Lima e JK.

Edifício

100% ocupado

Ocupado desde a entrega, evidenciando a competitividade do empreendimento.

Contrato atípico

11,8 anos

WALE com a WeWork, com vencimento em 2038.

Controle e gestão ativa

84%

do imóvel, com 3.831 m² de ABL própria.

Preço e cap rate

7,9% a.a.

R$ 73,5 mi por 84% do imóvel.

Fato relevante de 23 de novembro de 2026.

Fonte: Buildings. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Mercado e Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

Vila Olímpia | Mercado Consolidado

Inserido em mercado consolidado, com preços de locação elevados e potencial de crescimento de receita

2,1x

Preço pedido +113,4% desde 1T19. De R$ 61,2/m² para R$ 130,7/m², 2º maior entre as seis regiões.

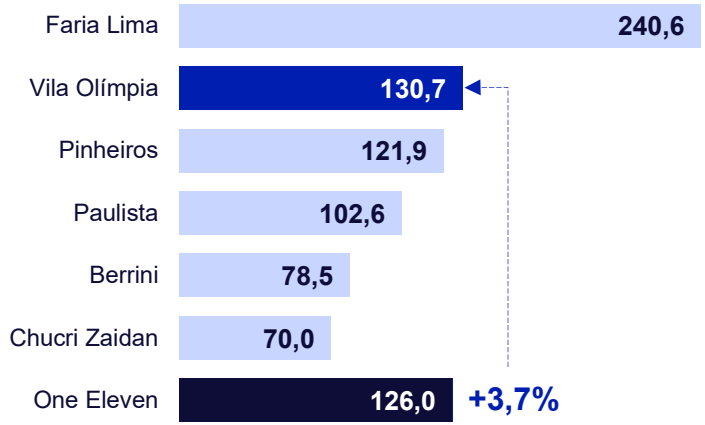
12,3%

Vacância de 12,3% no 1T26, em trajetória de estabilização, com demanda resiliente.

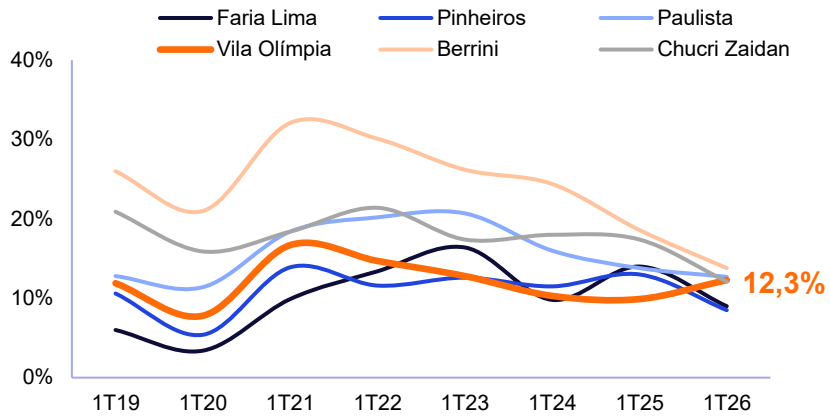
85%

Oferta absorvida. 23,3 mil m² de absorção líquida desde 2023 cobrem 85% do novo estoque.

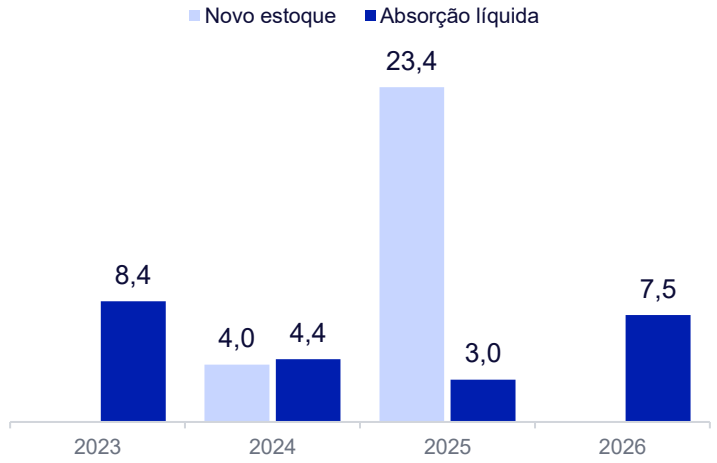
Preço Pedido por Região (R$/m², 1T26)



Taxa de Vacância por Região (%)



Mercado Vila Olímpia (mil m²)



IMPLICAÇÃO PARA O ONE ELEVEN

Entrada a R$ 126/m², com potencial de +3,7% até a média da Vila Olímpia (R$ 130,7/m²).

Renda contratada até 2030, sem vencimentos nem revisionais (WALE de 11,8 anos).

Oferta absorvida sustenta o valor de locação na renovação do contrato.

Fonte: Buildings Dados de preço pedido (1T26), taxa de vacância (1T de cada ano da série histórica), novo estoque e absorção líquida, considerando ativos classes A, BB e B. Termos e definições no glossário (clique aqui).

One Eleven | Localizado na Vila Olímpia

Endereço no polo corporativo da Vila Olímpia, com acesso às avenidas Faria Lima, JK e à Marginal Pinheiros

A **Vila Olímpia** é um dos principais polos corporativos de São Paulo, com infraestrutura consolidada e ampla oferta de serviços. Atrai empresas de **tecnologia, serviços e multinacionais.**

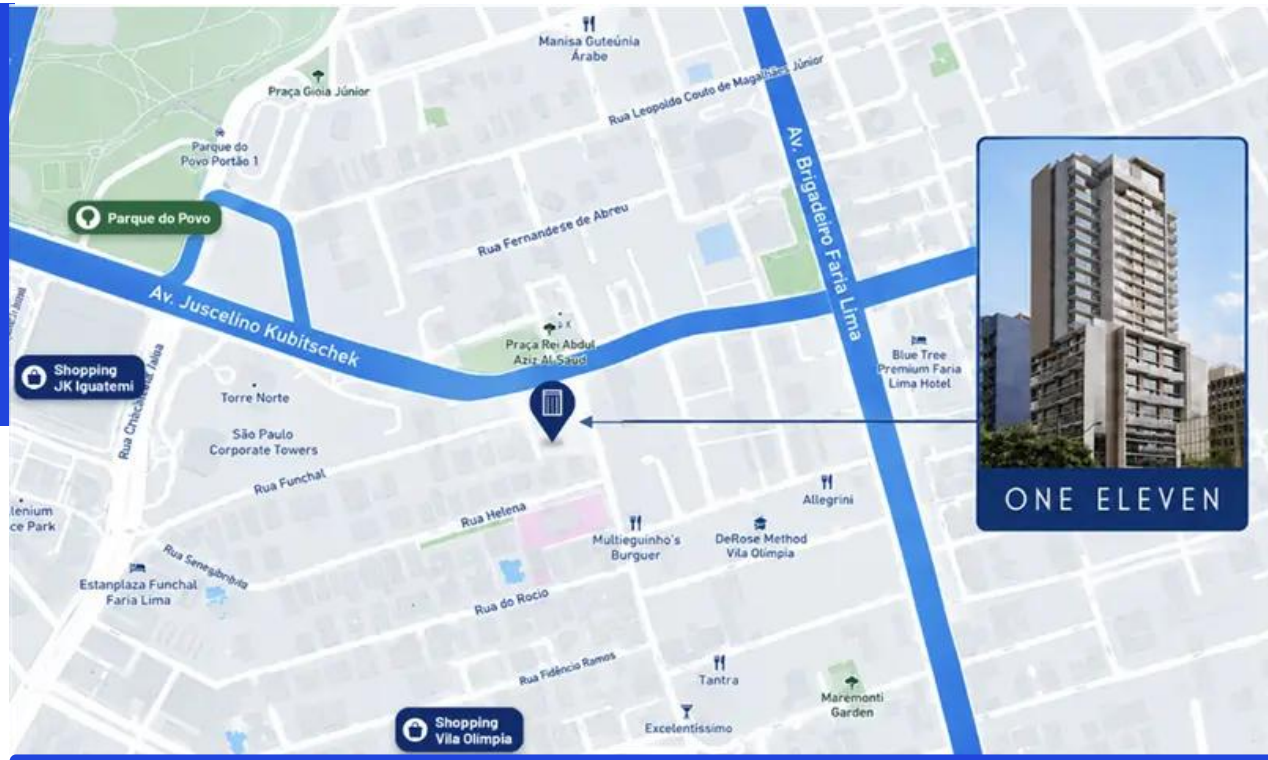
DESTAQUES DA REGIÃO

850 m
da estação Vila Olímpia

550 m
do Shopping JK Iguatemi

150 m
da Av. JK

450 m
da Av. Faria Lima



Rua Pequetita, 111 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Fonte: Buildings. Mapa ilustrativo.

PATRIA

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Mercado e Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

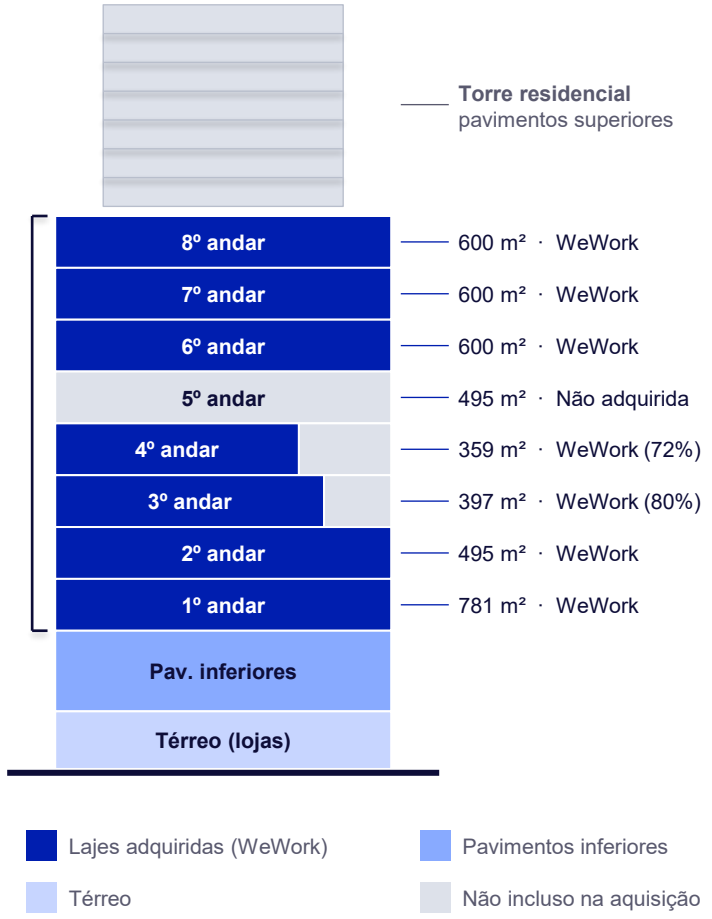
O Ativo | One Eleven

Edifício corporativo Classe B, entregue em 2017, com 7 lajes e 100% locado para a WeWork

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

USO	Corporativo
ANO DE ENTREGA	2017
CLASSE	B
PARTICIPAÇÃO ADQUIRIDA	84%
ABL TOTAL DO EDIFÍCIO	4.561 m² (3.831 m² do HGRE)
LAJES CORPORATIVAS	7 lajes, metragem variável
LOJAS NO TÉRREO	N/D
OCUPAÇÃO	100%
LOCATÁRIOS	WeWork (100% da área)

STACKING PLAN



OCUPANTES POR LAJE

we	Laje(s): 1º a 4º e 6º a 8º % da ABL: 100%
1º e 2º andares	Área: 1.277 m² Lajes inteiras
3º e 4º andares	Área: 756 m² Lajes parciais
6º, 7º e 8º andares	Área: 1.799 m² Lajes inteiras
5º andar	Não adquirido Outros ocupantes

Lajes de **496 a 781 m²** comportam ocupações corporativas de médio porte e espaços flexíveis.

Maior laje: 781 m² (1º andar).

Fonte: Buildings. Esquema ilustrativo, fora de escala.

One Eleven | Inquilinos e Contratos

Ativo 100% locado para a WeWork em contrato típico, com WALE de 11,8 anos

100%

locado

Ativo integralmente ocupado

100%

contrato de longo prazo

Sem vencimentos previstos até 2030

11,8 anos

WALE

Prazo médio remanescente do contrato

R$ 126

por m² de aluguel

Aluguel médio do contrato com a WeWork

Perfil de Ocupação (% da área)[1]



Vencimentos e Revisionais dos Contratos (% da receita)



Fonte: Buildings. Termos e definições no glossário (clique aqui).

PATRIA

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Mercado e Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

One Eleven | Racional Financeiro da Transação

Aquisição de 84% do imóvel por R$ 73,5 mi, com cap rate de entrada de 7,9% a.a. e 70% do pagamento à vista

R$ 73,5 mi	R$ 19.186/m²	7,9% a.a.	R$ 0,03/cota
Valor de aquisição	Preço por m²	Cap rate de entrada[1]	Renda agregada por cota[2]

Forma de pagamento

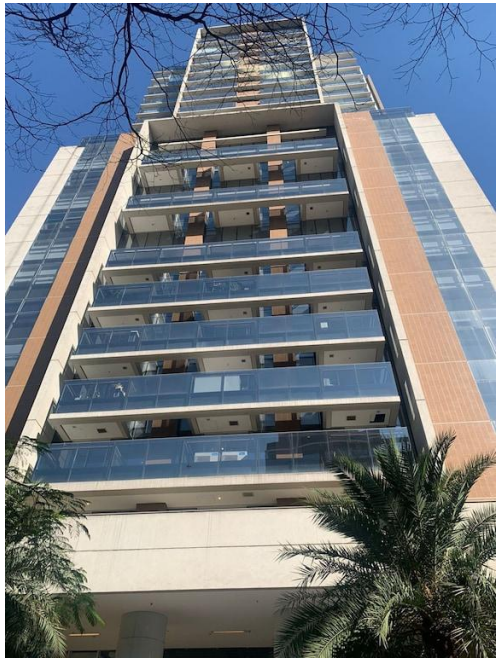
70%
à vista

30%
em 6 meses

Aquisição de 84%
do imóvel

4.561 m²
ABL total do ativo

R$ 126
por m² de aluguel





Fonte: [1]Receita anual contratada ÷ valor (laudo/aquisição); estimativa, não constitui garantia de resultado. [2]Estimativa de renda agregada por cota com base na participação adquirida e nas condições atuais do ativo. Não constitui garantia de resultado ou distribuição futura. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Disclaimers

Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado “Produto Complexo”, nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Para mais informações acesse:
realestate.patria.com

PATRIA